

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 泓富產業信託

（根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃）

（股份代號：808）

由泓富資產管理有限公司管理



### 截至二零一零年十二月三十一日止年度末期業績公佈

泓富產業信託乃泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託之管理人）（「信託基金管理人」）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為泓富產業信託之受託人）根據於二零零五年十一月二十九日訂立，並經於二零零五年十二月十二日訂立之首份補充契約、於二零零七年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零八年五月十四日訂立之第三份補充契約及於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約所修訂之信託契約（統稱「信託契約」），成立之房地產投資信託基金。泓富產業信託於二零零五年十二月十六日（「上市日」）成為首個由私人機構籌組在聯交所上市之房地產投資信託基金。泓富產業信託於本港擁有七項多元化高質素商用物業。

信託基金管理人欣然公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零零九年同期之比較數字如下：

## 業績摘要

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／(減少)
每基金單位分派 (「每基金單位分派」)	0.1101 港元	0.1098 港元	0.3%

營運資料	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／(減少)
收益	270,100,000 港元	263,600,000 港元	2.5%
物業收入淨額	212,500,000 港元	206,900,000 港元	2.7%
成本對收益比率	21.3%	21.5%	(0.2%) <sup>1</sup>
租用率 (於十二月三十一日)	99.5%	97.4%	2.1% <sup>1</sup>
租戶續租率	64.5%	61.8%	2.7% <sup>1</sup>
平均單位實際租金	每平方呎 14.67 港元	每平方呎 14.92 港元	(1.7%)

主要財務數字	於二零一零年 十二月三十一日	於二零零九年 十二月三十一日	百分比變化 增加／(減少)
每基金單位資產淨值	2.70 港元	2.34 港元	15.4%
物業估值	5,934,000,000 港元	5,256,000,000 港元	12.9%
資產負債比率**	30.1%	33.3%	(3.2%) <sup>1</sup>

\*\* 不包括籌辦費用並根據借貸總額計算

## 可分派收入

泓富產業信託於二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日止年度(「報告年度」)之年度可分派收入為147,800,000港元。按信託基金管理人計算,報告年度之年度可分派收入相當於泓富產業信託及其附屬公司於該分派期間扣除稅項撥備後之綜合淨溢利,並作出調整以消除若干調整(定義見信託契約),包括因利率掉期合約而產生之融資成本13,800,000港元(相等於每基金單位0.01港元)(均已計入綜合全面收益表)之影響。

<sup>1</sup> 絕對變動

## 分派

按信託基金管理人政策，泓富產業信託將向泓富產業信託基金單位持有人分派相等於泓富產業信託截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入100%之款項。根據信託契約，泓富產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之款項總額，不得少於泓富產業信託年度可分派收入之90%。

由二零一零年七月一日起至二零一零年十二月三十一日止半年之可分派收入為73,500,000港元，相等於每基金單位分派0.0546港元。由二零一零年一月一日起至二零一零年六月三十日止之中期每基金單位分派為0.0555港元，報告年度之每基金單位分派總額為0.1101港元，按年分派收益率為6.3%<sup>2</sup>。每基金單位分派按年（「按年」）上升0.3%，主要由於收益增加，導致本報告年度之物業收入淨額相繼上升。

由二零一零年七月一日起至二零一零年十二月三十一日止半年之分派將於二零一一年四月二十八日（星期四）派付。

## 業績

在全球金融危機影響逐漸減少下，泓富產業信託於二零一零年表現理想。

期內收益及物業收入淨額分別增長 2.5%及 2.7%，每基金單位分派總額按年上升 0.3%。泓富產業信託之物業組合估值按年增長 12.9%至歷年高位，而每基金單位資產淨值則上升至 2.70 港元。

本人欣然宣佈，泓富產業信託基金單位持有人可就報告年度獲發每基金單位分派總額 0.1101 港元，按年分派收益率為 6.3%<sup>2</sup>。

## 市場回顧

全球經濟在金融危機的餘波下於二零一零年逐漸重添動力，惟全球各地的復甦速度各異。亞洲地區的經濟一般較歐洲及美國等其他西方經濟體系復甦較快，此等地區失業率相對仍維持於較高水平。

---

<sup>2</sup> 以泓富產業信託於二零一零年十二月三十一日之基金單位收市價 1.76 港元為基準

中國內地於本年度首三季錄得增長，國內生產總值上升 10.6%<sup>3</sup>。與此同時，香港截至二零一零年十二月止三個月期間之失業率為 4.0%<sup>4</sup>，情況令人鼓舞。本地貿易業受到中國內地內需帶動，復甦尤其顯著。轉口貿易亦見回升，於二零一零年八月按年上升 36%<sup>4</sup>。由於泓富產業信託多個租戶均從事貿易行業，該等增長將為泓富產業信託帶來正面影響。

金融服務業持續增長，帶動新增辦公室之需求。由於本地辦公室供應有限，預期租金將在市場動力推動下上升。租戶遷移辦公室至非核心商業地區之趨勢亦將會持續，泓富產業信託之組合正在此等區域亦將因而受惠。

### **營運回顧**

泓富產業信託在報告年度仍錄得穩健之業績。於二零一零年，總收益達 270,100,000 港元，物業收入淨額上升至 212,500,000 港元，分別按年增長 2.5% 及 2.7%。

泓富產業信託整體物業組合租用率於年內持續增長，並於二零一零年十二月三十一日升至 99.5% 的新高，而平均實際單位租金則為每平方呎 14.67 港元。

憑藉積極進取之專業管理及有效之租務策略，泓富產業信託在報告年度內錄得 64.5% 之租戶續租率，而成本對收益比率及資本負債比率保持穩健，分別為 21.3% 及 30.1%。

年內，我們作出兩項融資安排，貫徹我們審慎理財之道。我們成功訂立總額達 22 億港元的新定期貸款及循環信貸融資協議。我們亦採取審慎的策略，透過為泓富產業信託 80% 的定期貸款訂立基本型利率掉期，管理利率波動的風險。

訂立該兩項安排後，我們未來之融資成本將會減少。該等措施將有助減輕與浮動利率有關之不明朗因素，泓富產業信託基金單位持有人將因而受惠，獲得穩定之分派。

---

<sup>3</sup> 資料來源：中國國家統計局

<sup>4</sup> 資料來源：香港特別行政區工業貿易署

## 前瞻

展望未來，我們相信逐漸復甦之經濟將有利泓富產業信託未來發展。隨著本地失業率持續下降及各行業整體表現改善，辦公室需求可望平穩增長。泓富產業信託將秉持審慎及積極進取之態度，力求提高回報，並致力為租戶提供最佳服務，藉以與租戶保持密切關係，提高續租率。

我們將繼續推行資產增值措施，以求為泓富產業信託之物業增值。為此，我們一直積極為環保作出貢獻。繼設置多個「環保空中花園」後，信託基金管理人將在我們物業組合內的物業繼續添置環保設施。

透過穩固之租戶關係、有效之資產增值措施、精心策劃之業務策略及審慎之成本控制，我們致力在未來為基金單位持有人帶來穩健之回報。

## 致意

本人謹此感謝各董事、管理團隊、物業經理、服務供應商及業務合作夥伴在報告年度內的寶貴貢獻，共同締造穩健業績。

本人亦藉此機會感謝香港董事學會，選出本人成為二零一零年「年度傑出董事獎」的其中一位得獎者。本人十分榮幸能獲此殊榮，並將繼續為泓富產業信託基金單位持有人的利益而努力。

最後，本人亦衷心感謝所有基金單位持有人對泓富產業信託一貫之信賴、支持及信心。

作為泓富產業信託管理人之

**泓富資產管理有限公司**

主席

**趙國雄**

香港，二零一一年二月二十五日

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

泓富產業信託於本港非核心商業區擁有七項多元化之高質素商用物業，包括三座甲級寫字樓、三座工商綜合物業及一座工業物業之全部或一部份，可出租總面積約為1,215,579平方呎，另有合共407個車位。

於二零二零年十二月三十一日，物業組合之資料概述如下：

	地點	可出租 總面積 平方呎	車位數目	估值 百萬港元	租用率
<b>甲級寫字樓</b>					
都會大廈	紅磡	271,418	98	2,225	100.0%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,276	99.5%
海名軒（部份）	紅磡	77,021	–	344	100.0%
<b>工商綜合物業</b>					
泓富廣場	觀塘	240,000	60	767	98.8%
潮流工貿中心	長沙灣	173,764	79	623	98.9%
創富中心（部份）	觀塘	149,253	105	504	100.0%
<b>工業物業</b>					
新寶中心（部份）	新蒲崗	86,168	22	195	100.0%
<b>總計</b>		<b>1,215,579</b>	<b>407</b>	<b>5,934</b>	<b>99.5%</b>

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於報告年度取得自然增長。於二零二零年十二月三十一日錄得租用率高達99.5%，反映我們採取之租賃策略進取及有效。由於收益增加，加上有效地精簡營運，故成本對收益比率維持於21.3%之相對較低水平。

	租用率 (%)	租用率 (%)	百分比變化* 增加／(減少)
<b>甲級寫字樓</b>	<i>於二零一零年 十二月三十一日</i>	<i>於二零零九年 十二月三十一日</i>	
都會大廈	100.0	98.5	1.5%
泓富產業千禧廣場	99.5	98.6	0.9%
海名軒(部份)	100.0	100.0	-
<b>工商綜合物業</b>			
泓富廣場	98.8	96.5	2.3%
潮流工貿中心	98.9	93.8	5.1%
創富中心(部份)	100.0	98.0	2.0%
<b>工業物業</b>			
新寶中心(部份)	100.0	97.2	2.8%
<b>物業組合</b>	<b>99.5</b>	<b>97.4</b>	<b>2.1%</b>

\*絕對變動

### 投資回顧

信託基金管理人將採取審慎之收購策略，並僅會考慮整體上對泓富產業信託及基金單位持有人有利之收購目標。於二零零八年五月，泓富產業信託獲得基金單位持有人批准，擴展其收購範圍至投資寫字樓、商業及零售物業，且無地域限制。現時，信託基金管理人能夠在合適之機會來臨時，靈活地把握投資機會，促進增長。

### 資產增值

提供優質之租賃空間，取得持續租金增長是信託基金管理人確立已久之策略。為達到此目標，我們一直規劃及執行多項大規模資產增值措施。例如在二零一零年，泓富廣場及都會大廈均進行了大型裝修工程。在二零一一年，我們會繼續在整體物業組合採取各項資產增值措施，並謹慎規劃回本期。

### 展望

自二零零五年十二月十六日上市以來，憑藉其專業態度，泓富產業信託管理之物業組合取得了不俗的業績。有賴Goodwell-Prosperity Property Services Limited 為泓富產業信託之物業組合提供租賃及管理服務，信託基金管理人於二零一一年將會運用我們在專業管理方面之專長，為基金單位持有人創造合理回報。

## 財務回顧

組合內之各項物業於報告年度的收益及物業收入淨額概述如下：

	營業額	租金 相關收入	收益	物業 收入淨額
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>甲級寫字樓</b>				
都會大廈	69,665	18,028	87,693	70,336
泓富產業千禧廣場	44,903	12,317	57,220	45,598
海名軒（部份）	16,637	2,161	18,798	16,508
<b>工商綜合物業</b>				
泓富廣場	37,002	332	37,334	28,001
潮流工貿中心	27,179	5,925	33,104	25,153
創富中心（部份）	22,541	2,829	25,370	19,313
<b>工業物業</b>				
新寶中心（部份）	8,962	1,613	10,575	7,622
<b>總計</b>	<b>226,889</b>	<b>43,205</b>	<b>270,094</b>	<b>212,531</b>

## 收益

報告年度內，收益為270,100,000港元，包括租金及停車場收入226,900,000港元，加上租金相關收入43,200,000港元。租金及停車場收入比二零零九年多2,000,000港元或4.9%。

## 物業收入淨額

物業收入淨額為212,500,000港元，而成本對收益比率則為21.3%。信託基金管理人繼續執行有效之成本控制措施。

## 流動資金及融資

於二零一零年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資總額為22億港元，當中包括一項17.7億港元之定期貸款融資及一項4.3億港元之循環信貸融資，年期均為五年，於二零一五年八月十六日到期。定期貸款融資已於二零一零年十二月十六日全部提取，而循環信貸融資26,000,000港元已於二零一零年十二月三十一日被提取。定期貸款須於二零一零年八月十六日起計五年內償還，並將於二零一五年八月十六日到期及須予償還。循環融資須於每個到期日償還並可於到期時再提取。

定期貸款融資及循環信貸融資均採用浮動利率計息。為對沖定期貸款之利率波動，泓富產業信託已透過其全資融資公司訂立一份基本型利率掉期協議，為其80%之定期貸款（即14.16億港元）釐定由二零一零年十二月十六日至二零一五年六月十六日期間之利率，掉期利率（不包括0.81%之息差）為1.335%。



於二零一零年十二月三十一日，泓富產業信託借貸總額（不包括籌辦費用）佔資產總額之百分比為30.1%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為39.8%。

考慮到投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及泓富產業信託之內部財務資源，泓富產業信託有足夠財務資源應付承擔及日常營運資金需要。

#### 投資物業及物業估值

於報告年度，根據獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之專業評估，泓富產業信託之物業組合錄得投資物業重估收益670,200,000港元。公平值之變動載於下表：

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
財政年度開始時之公平值	5,256,000	4,839,000
額外支出	7,793	11,840
年內公平值之增加	670,207	405,160
	<hr/>	<hr/>
年度終結時之公平值	5,934,000	5,256,000
	<hr/>	<hr/>

#### 資產之抵押

於二零一零年十二月三十一日，泓富產業信託部份賬面總值為5,887,600,000港元之投資物業，已為泓富產業信託之融資公司的銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託及其附屬公司已為22億港元之貸款融資（包括一項17.7億港元之定期貸款融資及一項4.3億港元之循環信貸融資）提供擔保。

#### **僱員**

泓富產業信託由信託基金管理人管理，本身並未聘用任何員工。

#### **基金單位之購回、出售或贖回**

於報告年度，除信託基金管理人出售19,055,000個基金單位作為支付信託基金管理人費用外，泓富產業信託或其附屬公司並無購回、出售或贖回泓富產業信託之基金單位。

## **企業管治**

信託基金管理人是為管理泓富產業信託而成立。信託基金管理人致力建立良好之企業管治規範及程序。信託基金管理人之企業管治原則著重建立高質素之董事會、健全之內部監控，以及向所有基金單位持有人提供透明度和問責。信託基金管理人已就管理及營運泓富產業信託，採納其遵例手冊（「**遵例手冊**」），當中載列主要程序、系統及措施，以及為遵從所有適用規例及法例將採用之若干企業管治政策及程序。信託基金管理人及泓富產業信託已採納及遵守之企業管治政策之主要部份概要將載列於泓富產業信託報告年度之年報內。於報告年內，信託基金管理人及泓富產業信託均已遵守遵例手冊之重要條文。

## **暫停辦理基金單位持有人過戶登記**

基金單位持有人過戶登記將於二零一一年四月十五日（星期五）至二零一一年四月二十日（星期三）（包括首尾兩日在內）暫停，於該期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合獲分派資格，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於二零一一年四月十四日（星期四）下午四時三十分前送抵泓富產業信託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16室。末期分派將於二零一一年四月二十八日（星期四）派付。

## **全年業績審閱**

泓富產業信託於報告年度之全年業績已由信託基金管理人之審核委員會及披露委員會審閱。

## **公眾持有量**

就信託基金管理人所知，於二零一零年十二月三十一日，泓富產業信託超過25%之已發行基金單位由公眾人士持有。

## **刊發年報**

泓富產業信託有關報告年度之年報將於二零一一年四月三十日（星期六）或之前寄發予基金單位持有人。

## **週年大會**

泓富產業信託之週年大會建議於二零一一年五月二十七日（星期五）召開。週年大會之通告將於適當時候予以公佈及向基金單位持有人寄發。

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	3	270,094	263,624
物業管理費		(6,263)	(6,169)
物業營運支出		(51,300)	(50,555)
物業營運支出總額		(57,563)	(56,724)
物業收入淨額		212,531	206,900
利息收入		30	148
管理人費用		(28,631)	(26,080)
信託及其他支出		(6,801)	(7,344)
投資物業公平值之增加		670,207	405,160
融資成本	5	(65,497)	(81,518)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利稅項	6	781,839	497,266
		(129,282)	(75,439)
扣除與基金單位持有人交易前年內溢利		652,557	421,827
向基金單位持有人分派		(147,831)	(145,365)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		504,726	276,462
<b>其他全面收益</b>			
現金流對沖之公平值變動		3,041	(2,847)
就現金流對沖作出重新分類調整		9,284	25,111
其他全面收益總額		12,325	22,264
扣除與基金單位持有人交易後年內全面收益總額		<b>517,051</b>	<b>298,726</b>
可供分派予基金單位持有人之收益		<b>147,831</b>	<b>145,365</b>
每基金單位基本盈利及每基金單位攤薄後盈利（港元）	7	<b>0.49</b>	<b>0.32</b>

## 分派表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
扣除與基金單位持有人交易前年內溢利	652,557	421,827
<b>調整：</b>		
管理人費用	28,582	26,034
投資物業公平值之增加	(670,207)	(405,160)
融資成本	13,844	29,091
遞延稅項	123,055	73,573
	<hr/>	<hr/>
可分派收入（附註(i)）	<b>147,831</b>	<b>145,365</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>向基金單位持有人分派：</b>		
截至六月三十日止六個月每基金單位 0.0555 港元 （二零零九年：0.0554 港元）（附註(ii)）	74,297	73,065
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0546 港元 （二零零九年：0.0544 港元）（附註(iii)）	73,534	72,300
	<hr/>	<hr/>
	<b>147,831</b>	<b>145,365</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>每基金單位之分派總額（港元）</b>	<b>0.1101</b>	<b>0.1098</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

(i) 本年度調整項目包括：

- 管理人費用總額為28,631,000港元（二零零九年：26,080,000港元），其中以基金單位方式支付管理人費用為28,582,000港元（二零零九年：26,034,000港元）（差額49,000港元（二零零九年：46,000港元）以現金支付）；
- 投資物業公平值增加670,207,000港元（二零零九年：405,160,000港元）；
- 就會計融資成本65,497,000港元（二零零九年：81,518,000港元）減現金融資成本51,653,000港元（二零零九年：52,427,000港元）之差額所作出之調整；及
- 遞延稅項撥備123,055,000港元（二零零九年：73,573,000港元）。

根據信託契約，泓富產業信託須於各財政期間向基金單位持有人分派不少於其可分派收入之90%，而信託基金管理人既定政策為分派可分派收入之100%。根據信託契約，可分派收入之定義為信託基金管理人所計

算相當於泓富產業信託及其附屬公司於有關財政年度扣除稅項後之綜合溢利，並作出調整以消除若干調整（定義見信託契約）之影響，並已記入有關財政年度之綜合全面收益表。

(ii) 截至二零一零年六月三十日止六個月之每基金單位之分派0.0555港元（二零零九年：0.0554港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入74,297,000港元（二零零九年：73,065,000港元），及於二零一零年六月三十日之基金單位加上分派期間後向信託基金管理人發行之基金單位數目作為二零一零年第二季度之管理人費用之基金單位數目之總數1,338,387,711個基金單位（二零零九年六月三十日：1,318,720,913個）計算。分派已於二零一零年十月二十八日分派予基金單位持有人。

(iii) 截至二零一零年十二月三十一日止六個月之每基金單位之分派0.0546港元（二零零九年：0.0544 港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入73,534,000港元（二零零九年：72,300,000港元），及於二零一零年十二月三十一日之基金單位加上分派期間後向信託基金管理人發行之基金單位數目作為相關分派年度之最後季度之管理人費用之基金單位數目之總數1,346,635,755個基金單位（二零零九年：1,328,682,612 個）計算。

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

		二零一零年	二零零九年
	附註	千港元	千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,934,000	5,256,000
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	8	8,002	8,235
可退回稅項		261	393
銀行結餘及現金		29,832	53,373
流動資產總額		38,095	62,001
<b>資產總額</b>		<b>5,972,095</b>	<b>5,318,001</b>
<b>非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）</b>			
衍生金融工具		32,311	-
有抵押定期貸款	10	1,723,933	-
遞延稅項負債		388,340	265,285
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,144,584	265,285
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	115,095	114,858
應付關連公司款項		8,113	6,920
有抵押定期貸款	10	-	1,765,873
有抵押循環貸款		26,000	-
衍生金融工具		-	35,352
稅項撥備		3,069	1,347
應付管理人費用		7,577	6,835
應付分派		73,534	72,300
流動負債總額		233,388	2,003,485
<b>負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）</b>		<b>2,377,972</b>	<b>2,268,770</b>

基金單位持有人應佔資產淨值		3,594,123	3,049,231
已發行基金單位（千個）	11	1,342,637	1,323,582
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	12	2.70	2.34

附註

(1) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，泓富產業信託已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則，修訂及詮釋。

香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算及以股份為基礎之付款交易
香港財務報告準則第3號 （二零零八年經修訂）	企業合併
香港會計準則第27號 （二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年發佈之香港財務報告準則之改善
香港財務報告準則（修訂本）	作為對二零零八年發佈之香港財務報告準則之改善之一部份之香港財務報告準則第5號修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港詮釋第5號	財務報表之呈列— 借款人將包括須按還款條款之有期貨款之分類

除下文所述者外，本年度應用之新訂及經修訂準則及詮釋對泓富產業信託於該等綜合財務報表所呈報之金額及／或該等綜合財務報表所載之披露概無重大影響。

香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）企業合併及香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）綜合及獨立財務報表

泓富產業信託就收購日期為二零一零年一月一日或之後之企業合併提前應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）企業合併。此外，泓富產業信託亦已於二零一零年一月一日或之後提前應用香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）綜合及獨立財務報表中有關於取得附屬公司控制權及喪失控制權後於附屬公司之擁有權權益發生變動所牽涉之會計事宜之規定。

由於本期間並無進行須應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）及香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）之交易，故應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）及香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）不會對泓富產業信託於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表構成影響。



泓富產業信託於未來期間之業績或會因須應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）、香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）及其他香港財務報告準則之相應修訂之日後交易而受到影響。

泓富產業信託並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改善 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓金融資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂本）	最低資金規定之預付款 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具（於二零零九年十一月頒佈）提出關於金融資產分類和計算之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具（於二零一零年十一月修訂）加入金融負債及終止確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號，所有屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計算範圍已確認之金融資產其後將以攤銷成本或公平值計量。特別是，在以收取合約現金流量為目標之業務模式下持有並且其合約現金流量僅為本金及未付本金之利息之付款額之債務投資通常於其後會計期間結束時以攤銷成本計算。其他所有債務投資及股本投資於其後會計期間結束時均以公平值計量。

就金融負債而言，重大變動乃關於指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為透過損益按公平值列賬之金融負債而言，該負債之信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動數額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入內呈列該負債之信貸風險之變動影響將會造成或擴大於損益內之會計錯配。一項金融負債之信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益內。過往，根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬之金融負債之公平值變動之全部數額均於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提前應用。

信託基金管理人預期將會於泓富產業信託自二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表內採納之香港財務報告準則第9號，而該新訂準則之應用將不會對所申報有關泓富產業信託金融資產及金融負債之金額造成重大影響。

香港會計準則第12號之修訂遞延稅項：收回相關資產主要處理按香港會計準則第40號投資物業使用公平值模式計值之投資物業之遞延稅項之計量。根據該等修訂，就計量使用公平值模式計值之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業之賬面值乃假設透過銷售收回，倘於若干情況下有關假設被否定則除外。

倘無推翻有關假定，信託基金管理人預期對於使用公平值模式計量的投資物業應用香港會計準則第12號修訂本，將導致沖銷投資物業重估相關遞延稅項負債的全數賬面值及相應調整並於保留盈利內確認，皆因於二零一零年十二月三十一日就投資物業重估而言的遞延稅項負債全數賬面值，乃透過使用收回投資物業而作出估計。泓富產業信託並無提早應用該等修訂，並已就該等物業的公平值變動計提遞延稅項。

信託基金管理人預期應用其他新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋將不會對泓富產業信託之綜合財務報表構成重大影響。

## (2) 主要會計政策

### 財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦包括證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》附錄C以及《聯交所證券上市規則》所載之適用披露規定。

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具除外，如下文所載之會計政策所解釋，投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。歷史成本一般按交換貨品之代價之公平值計算。

信託基金管理人認為，考慮到投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及泓富產業信託之內部財務資源，泓富產業信託擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包含泓富產業信託及由泓富產業信託控制之附屬公司之財務報表。當泓富產業信託有權管理附屬公司之財務及經營政策以從附屬公司之活動中獲益時，即視為獲得控制權。

年內收購或出售之附屬公司之業績，自收購有效日期起或截至出售有效日期止（按合適者而定）列入綜合全面收益表。所有重大公司間交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

(3) 收益：

	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
投資物業產生之租金總額：		
租金收入	209,683	206,794
停車場收入	17,206	15,650
	<u>226,889</u>	<u>222,444</u>
租金相關收入	43,205	41,180
	<u>270,094</u>	<u>263,624</u>

(4) 分部資料

泓富產業信託目前投資於七項位於香港之商用物業，即都會大廈、泓富產業千禧廣場、海名軒（部份）、泓富廣場、潮流工貿中心、創富中心（部份）及新寶中心（部份）。泓富產業信託乃按該等物業呈報其分部資料，呈列如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	都會大廈	泓富產業 千禧廣場	海名軒 (部份)	泓富廣場	潮流工 貿中心	創富中心 (部份)	新寶中心 (部份)	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港分部收益	87,693	57,220	18,798	37,334	33,104	25,370	10,575	270,094
分部溢利	<u>70,336</u>	<u>45,598</u>	<u>16,508</u>	<u>28,001</u>	<u>25,153</u>	<u>19,313</u>	<u>7,622</u>	<u>212,531</u>
利息收入								30
管理人費用								(28,631)
信託及其他支出								(6,801)
投資物業公平值之 增加								670,207
融資成本								(65,497)
扣除稅項及與基金 單位持有人交易前 溢利								<u>781,839</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	都會大廈 千港元	泓富產業 千禧廣場 千港元	海名軒 (部份) 千港元	泓富廣場 千港元	潮流工 貿中心 千港元	創富中心 (部份) 千港元	新寶中心 (部份) 千港元	綜合 千港元
香港分部收益	87,933	50,261	18,798	38,210	32,545	25,030	10,847	263,624
分部溢利	69,268	37,346	16,616	29,472	26,695	19,120	8,383	206,900
利息收入								148
管理人費用								(26,080)
信託及其他支出								(7,344)
投資物業公平值之 增加								405,160
融資成本								(81,518)
扣除稅項及與基金 單位持有人交易前 溢利								497,266

分部溢利或物業收入淨額乃就資源分配及表現評估向信託基金管理人（即主要營運決策者）呈報之數字。

(5) 融資成本：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息支出		
有抵押定期貸款	17,479	24,595
撇除對沖儲備	9,284	25,111
經現金流對沖之利息支出調撥	38,717	31,812
	65,480	81,518
有抵押循環貸款	17	-
	65,497	81,518

(6) 稅項：

	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
即期稅項	6,227	1,866
遞延稅項	123,055	73,573
	<u>129,282</u>	<u>75,439</u>

香港利得稅按年內估計應課稅溢利16.5%計算。若干附屬公司毋須計提香港利得稅撥備，原因是此等附屬公司於年內並無任何應課稅溢利，或應課稅溢利已全數被以往年度之稅項虧損所抵銷。遞延稅項乃採用現行適用稅率就暫時性差異作出撥備。

- (7) 每基金單位基本盈利根據扣除與基金單位持有人交易前年內溢利652,557,000港元(二零零九年:421,827,000港元)及年內已發行基金單位之加權平均數1,334,319,173個(二零零九年:1,313,406,331個)基金單位計算。每基金單位攤薄盈利乃根據扣除與基金單位持有人交易前年內溢利652,557,000港元(二零零九年:421,827,000港元)及年內已發行基金單位之加權平均數1,334,319,173個(二零零九年:1,313,406,331個)，連同潛在基金單位(就管理人費用發行之498,515個基金單位)之影響，合共1,334,817,688個(二零零九年:1,314,019,163 個)基金單位計算。

(8) 貿易及其他應收款項：

	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
貿易應收款項	376	773
按金及預付款項	7,626	7,462
	<u>8,002</u>	<u>8,235</u>

泓富產業信託之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
即期至一個月	223	686
二至三個月	153	87
	<u>376</u>	<u>773</u>

(9) 貿易及其他應付款項：

	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
貿易應付款項	562	2,453
租戶按金		
- 外方	76,165	72,660
- 相關人士	411	460
預收租金—外方	1,430	1,876
其他應付款項	36,527	37,409
	<u>115,095</u>	<u>114,858</u>

泓富產業信託之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
即期至一個月	249	998
二至三個月	186	1,063
超過三個月	127	392
	<u>562</u>	<u>2,453</u>

(10) 借貸：

	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
有抵押定期貸款	1,770,000	1,770,000
籌辦費用	(46,067)	(4,127)
	<u>1,723,933</u>	<u>1,765,873</u>
有抵押循環貸款	26,000	-
	<u>1,749,933</u>	<u>1,765,873</u>
須予償還之賬面值：		
一年內	26,000	1,765,873
超過一年，但不超過五年	1,723,933	-
	<u>1,749,933</u>	<u>1,765,873</u>

(11) 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零一零年一月一日之結餘	1,323,581,882	2,799,290
年內為支付管理人之基本費用及浮動費用 而發行之新基金單位	19,054,800	27,841
於二零一零年十二月三十一日之結餘	<u>1,342,636,682</u>	<u>2,827,131</u>

(12) 每基金單位之資產淨值乃根據泓富產業信託之基金單位持有人應佔資產淨值（不包括對沖儲備）計算，而於二零一零年十二月三十一日已發行之基金單位總數為1,342,636,682個（於二零零九年十二月三十一日已發行之基金單位總數為1,323,581,882個）。

(13) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，泓富產業信託之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為195,293,000港元（二零零九年：1,941,484,000港元），而泓富產業信託之總資產減流動負債為5,738,707,000港元（二零零九年：3,314,516,000港元）。

(14) 綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

(15) 業績已由信託基金管理人披露委員會與審核委員會進行審閱。

於本公佈日期，信託基金管理人董事包括非執行董事趙國雄先生（主席）、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事徐英略先生；及獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。